

Orpi



Crédit photo : Gettyimages

COMPROMIS DE VENTE - BIEN HORS COPROPRIÉTÉ

LA BRIARDE

4 Rue Gambetta
77170 BRIE COMTE ROBERT
01 60 18 30 10
labriarde@orpi.com
<http://www.orpi.com/labriarde>

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le vendeur

Monsieur Bernard Jean FAGET né le 17/04/1951 à PARIS 75009 , de nationalité française , retraité , et Madame Véronique FLAMENT épouse FAGET née le 19/09/1961 à PARIS 75010 , de nationalité française , retraitée , demeurant 16 Rue Gustave Courbet (77170) BRIE COMTE ROBERT ,

Téléphones : 0675598170 / 0631078188

Adresses électroniques : valloireroche@gmail.com / vfaget77@gmail.com

Déclarant être mariés sous le régime de la communauté universelle aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître VANYSACKER , Notaire à BRIE COMTE ROBERT 77170 , le 25/09/2019 , préalable à leur union célébrée à la Mairie de VILLENEUVE LE ROI 94 , le 25/05/1991 , ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis,

Ayant leur résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé(e)s "le VENDEUR", d'une part,

L'acquéreur

Monsieur BOUDOUX Guillaume Bernard né le 18 mars 1987 à PARIS 15e , de nationalité française , responsable d'exploitation , et Madame CODRON Justine Chantal Edmonde Reine née le 10 juin 1988 à SAINT SAULVE (59880) , de nationalité française , chirurgien dentiste , demeurant 16 allée Clément Marot 77170 BRIE COMTE ROBERT ,

Ayant leur résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

Célibataires soumis ensemble à un Pacte civil de solidarité

Ci-après dénommé(e)s "l'ACQUEREUR", d'autre part,

Ci-après dénommé(e)s ensemble "les PARTIES",

Avec le concours de

La Briarde , située 4 Rue Gambetta 77170 BRIE COMTE ROBERT , téléphone 01 60 18 30 10 , adresse mail labriarde@orpi.com ,

Exploitée par la société LA BRIARDE GERANCE SARL au capital de 10000 euros, dont le siège social est situé 4 Rue Gambetta 77170 BRIE COMTE ROBERT , RCS Melun n° 507624138 , titulaire de la carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 7702 2016 000 015 442 délivrée par la CCI de Seine-et-Marne , numéro de TVA FR71507624138 , assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA dont le siège est sis 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 9 sur le territoire national sous le n° 120137405 ,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN dont le siège est sis 89 Rue de la Boetie 75008 PARIS sous le n° 41141T pour un montant de 180 000 euros,

Titulaire du compte séquestre n° 13587260001 ouvert auprès Banque Palatine

Représentée par Cyril CHALLET , agissant en sa qualité de gérant , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "l'AGENCE" ou "le MANDATAIRE",

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Le VENDEUR en s'obligeant et en obligeant ses co-indivisaires, ayants droit, solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, vend à l'ACQUEREUR qui accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énoncées aux présentes, les biens et droits immobiliers, dont la désignation suit et qu'il déclare bien connaître pour les avoir vus et visités.

Information préalable des parties

Les PARTIES sont informées qu'aux termes de l'article 1112-1 du Code civil, elles sont chacune tenues l'une envers l'autre d'un devoir précontractuel d'information, dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente.

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose concernant l'immeuble, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir, outre la mise en oeuvre de sa responsabilité, peut être sanctionné par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR déclare avoir porté à la connaissance du VENDEUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir, outre la mise en oeuvre de sa responsabilité, peut être sanctionné par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du VENDEUR.

Déclarations des Parties

Les Parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes,
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire,
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial faisant obstacle à la présente vente.

Si le bien objet des présentes est un bien immobilier à usage d'habitation, l'ACQUEREUR déclare ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation définitive au titre de la peine d'interdiction d'acheter un tel bien, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social d'une société civile immobilière ou en nom collectif, soit sous forme de parts immobilières, prévue au 2° de l'article 225-26-1 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique, et au 3° du VII de l'article L. 123-3 et 3° du III de l'article L. 511-6 du Code de la construction et de l'habitation. Dans le cas contraire, l'ACQUEREUR atteste que le bien objet des présentes est destiné à son occupation personnelle. Il est ici rappelé qu'en cas de déclaration fausse ou inexacte, le présent contrat serait nul et non avenu aux torts exclusifs de l'ACQUEREUR.

NATURE ET DESCRIPTION DES BIENS

Biens objet de la vente

Adresse des biens : 16 Rue Gustave Courbet (77170) BRIE COMTE ROBERT .

Description

Situé lieudit "Le Moulin Massin", un pavillon à usage d'habitation sur sous-sol total, comprenant une entrée, cuisine aménagée et équipée (meubles, plaque halogène, four, hotte, micro-ondes, lave vaisselle et réfrigérateur), séjour - salon avec cheminée avec insert, trois chambres, salle d'eau, WC. A l'étage deux chambres, une salle de jeux, salle d'eau avec WC. Grenier.

Un garage indépendant.

Tonnelle, abri de jardin, barbecue maçonné.

Portail et porte de garage motorisés.

Chauffage gaz de ville.

Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AR	113	16 Rue Gustave Courbet	6a 58ca

Contenance totale : 6a 58ca .

Pour parfaite information de l'acquéreur, le vendeur déclare que :

Le terrain sur lequel se trouve construit l'immeuble fait partie d'un lotissement dénommé " LE MOULIN MASSIN II" et forme le lot n° 27 de ce lotissement.

A ce sujet, il est rappelé que dans les lotissements qui ont été approuvés depuis de 10 ans, les dispositions d'urbanisme du P L U , approuvé de la commune concernée, se substituent aux dispositions du cahier des charges du lotissement dans la mesure où ces dernières sont plus restrictives que celles du dit cahier des charges. Le cahier des charges avait été reçu par Me FAUBERT Roger, notaire à BRIE COMTE ROBERT (77), le 06 septembre 1975.

Le vendeur précise par ailleurs qu'il n'existe pas d'association syndicale constituée.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et se comportent avec tous les immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, l'ACQUEREUR déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités, dispensant par conséquent le VENDEUR d'une plus ample désignation.

Biens meubles et objets mobiliers

La présente vente ne comprend pas de biens meubles et objets mobiliers.

Il est par ailleurs précisé que sont considérés comme biens vendus tous les biens qualifiés d'immeubles par destination.

Construction ou rénovation

Le VENDEUR déclare que les biens objets des présentes ont été construits et achevés depuis plus de dix ans.

Pour parfaite information de l'acquéreur, le vendeur précise que :

- Pour le pavillon, un permis de construire a été délivré le 04 février 1976 ; suivi d'un certificat de conformité en date du 16 janvier 1980
- Pour le garage, un permis de construire a été délivré le 18 août 1978 ; suivi d'un certificat de conformité en date du 16 janvier 1980

Le VENDEUR déclare qu'il n'a réalisé au cours des dix dernières années aucun travaux soumis à garantie décennale.

ETAT ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les PARTIES déclarent que le prix ci-après stipulé a été convenu en considération des éventuelles incidences financières issues de la situation de l'immeuble objet des présentes au regard notamment des réglementations relatives aux termites, à l'amiante, au saturnisme, à la performance énergétique, aux risques naturels, miniers et technologiques majeurs, aux installations intérieures de gaz et d'électricité et à l'assainissement dont les différents états ou diagnostics composent le dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des obligations mises à la charge des propriétaires et occupants d'immeuble par ces réglementations.

A ce sujet, il est ici rappelé qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3° 4°, 7° et 8° du I de l'article L.271-4 précité en cours de validité, le VENDEUR ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Il en irait de même pour les éléments n'ayant pu être portés à la connaissance de l'ACQUEREUR dans l'hypothèse où ces documents seraient incomplets.

Etat amiante

L'ACQUEREUR reconnaît que le rédacteur des présentes lui a donné connaissance des dispositions imposant aux VENDEURS de biens immobiliers bâtis, la production d'un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Le VENDEUR a produit un diagnostic amiante portant sur les **parties privatives** objet des présentes daté du 12/03/2024 , lequel est annexé aux présentes.

Cet état a révélé la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante. Il indique leur localisation et leur état de conservation.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle des obligations, frais et responsabilités liés à la présence d'amiante, ainsi qu'aux mesures nécessaires et ce, sans aucun recours contre le VENDEUR, la vente étant consentie aux risques et périls de l'ACQUEREUR, lequel est purement et simplement subrogé dans les obligations du VENDEUR.

L'ACQUEREUR déclare avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel, ainsi qu'à toutes les personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

En cas de travaux ultérieurs sur l'ouvrage, l'ACQUEREUR est informé que le repérage amiante avant travaux (RAT) portant sur le périmètre et le programme exact des travaux projetés, est obligatoire pour tout immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997 dans lequel il est réalisé des travaux comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante. C'est au maître de l'ouvrage de faire réaliser ce diagnostic, lequel doit tenir à disposition des entreprises intervenantes un rapport indiquant les risques qu'elles rencontreront lors des travaux.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de ce diagnostic avant la régularisation des présentes.

Etats parasites

Termites :

Le VENDEUR déclare que les biens vendus ne sont pas situés par arrêté préfectoral dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par des termites.

Si les biens vendus venaient à se trouver situés lors de la réitération par acte authentique des présentes dans une telle zone, le VENDEUR s'engage à fournir un diagnostic termes pour qu'il soit annexé à l'acte.

Si cet état révèle la présence de termites, le VENDEUR s'engage à supporter le coût des travaux permettant leur disparition.

Mérule et champignons lignivores :

L'ACQUEREUR est informé que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par arrêté préfectoral.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour la présence dans les biens d'indices révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon (zones de condensation interne, traces d'humidité, moisissures, effritements ou déformations dans le bois, taches de couleur marron, présence de filaments blancs à l'aspect cotonneux).

L'ACQUEREUR reconnaît, pour sa part, avoir été informé des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, et que seule la réalisation d'un diagnostic technique pouvant nécessiter des sondages destructifs permet de détecter la présence éventuelle de mérule dans le bâti.

Saturnisme - Plomb

Les biens objet des présentes ayant été construits après le 1er janvier 1949, il n'est pas fait obligation de faire établir un constat des risques d'exposition au plomb. Si la présence de plomb venait néanmoins à être constatée ultérieurement, le VENDEUR ne pourra être tenu à aucune garantie envers l'ACQUEREUR qui l'accepte expressément.

Installation intérieure de gaz

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes qu'en cas de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code civil ne peut être stipulée que si un diagnostic de cette installation est annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Ce certificat doit avoir été établi depuis moins de trois ans à la date de l'acte authentique.

Le VENDEUR déclare qu'il existe une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

Est annexé aux présentes un diagnostic de cette installation en date du **12/03/2024**.

Conclusion du diagnostic : *L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais*

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de ce diagnostic avant la régularisation des présentes.

Installation intérieure d'électricité

Les biens objet des présentes sont pourvus d'une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. Le VENDEUR a fourni un diagnostic de cette installation en date du **12/03/2024**, qui est annexé aux présentes .

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou plusieurs anomalies.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de l'état de l'installation intérieure d'électricité et déclare faire son affaire personnelle de son contenu, sans aucun recours contre le VENDEUR.

Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies révélées par l'état annexé, la responsabilité de l'ACQUEREUR devenu propriétaire pourrait être engagée tant civilement que pénallement de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Conclusion du rapport :

*2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
L'installation intérieure fait l'objet d'avertissements particuliers (voir paragraphe 6)*

L'acquéreur reconnaît avoir reçu la copie de ce diagnostic avant la régularisation des présentes.

Performance énergétique

Le VENDEUR a fourni un diagnostic de performance énergétique en date du **12/03/2024** annexé aux présentes. Il a été établi conformément à la réglementation en vigueur au 1er juillet 2021. L'ACQUEREUR ne peut pas se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique, qui n'ont qu'une valeur indicative, et reconnaît en faire son affaire personnelle.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu la copie de ce diagnostic avant la régularisation des présentes.

Audit énergétique

Les biens, objets des présentes, ne sont pas soumis à la réglementation relative à l'audit énergétique.

Les PARTIES sont informées que :

- Lorsque le niveau de performance du bien immobilier à usage d'habitation n'est pas compris entre les classes A et E du diagnostic de performance énergétique :
 - La consommation énergétique de ce logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionnée à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne devra pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code : le niveau de performance énergétique du bien devra ainsi être compris entre la classe A et la classe E du diagnostic de performance énergétique.
 - L'obligation d'atteindre ce niveau de performance est mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location dudit bien, ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.
 - A compter du 1er janvier 2028 : le non-respect de cette obligation est mentionné dans les publicités relatives à la vente ou à la location dudit bien, ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.
- Pour les logements de la classe F ou G, lorsque le bail est soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :
 - Le loyer du contrat de location conclu à compter du 24 août 2022 ne pourra pas excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.
 - Toute augmentation de loyer (y compris en application d'une clause d'indexation) est interdite pour les contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 24 août 2022.
- Pour être décent, un logement doit remplir un niveau de performance minimal :
 - Pour les baux conclus compter du 1er janvier 2023 en France métropolitaine : la consommation d'énergie estimée du logement doit être inférieure à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable,
 - A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F,
 - A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E,
 - A compter du 1er janvier 2034 : entre la classe A et la classe D.
- Un audit énergétique doit être réalisé lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :
 - A compter du 1er janvier 2025 pour les logements de la classe E,
 - A compter du 1er janvier 2034 pour les logements de la classe D.

Carnet d'information du logement

Depuis le 1er janvier 2023, le vendeur d'un bien immobilier à usage d'habitation doit remettre à l'acquéreur un carnet d'information du logement (CIL) en cas de réalisation de travaux de construction et travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique du logement, dont les autorisations administratives ou devis ont été acceptés à compter du 1er janvier 2023.

Le bien vendu est à usage d'habitation mais n'a pas fait l'objet de travaux de construction ou de rénovation comportant une incidence significative sur leur performance énergétique depuis le 1er janvier 2023.

Risques - Pollution des sols - Radon

Risques naturels/technologiques/miniers, Sismicité, Recul du trait de côte

Le VENDEUR déclare que la commune sur le territoire de laquelle sont situés les biens est comprise dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon, ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Un état des risques délivré le **12/03/2024** fondé sur les informations mises à disposition et accompagné des extraits des documents et du dossier permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques encourus, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes.

Il y est mentionné les risques suivants :

Sismicité très faible

Mouvements de terrain

L'ACQUEREUR reconnaît expressément avoir pris connaissance des risques encourus. Il déclare faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le VENDEUR, la vente étant consentie aux risques et périls de l'ACQUEREUR, lequel est purement et simplement subrogé dans les obligations du VENDEUR, sous réserve que la situation de l'immeuble au jour de la signature de l'acte authentique demeure identique à celle constatée.

Il est rappelé au VENDEUR son obligation d'actualiser l'état des risques si les informations communiquées ne sont plus exactes à la date de signature de l'acte authentique auquel il doit être annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie du diagnostic avant la régularisation des présentes.

Radon

L'ACQUEREUR est informé que les biens objet des présentes sont situés en **zone à potentiel radon de catégorie 1**.

Pollution des sols

Le VENDEUR déclare que le bien n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

Il est rappelé au VENDEUR son obligation de s'assurer de la validité des informations à la date de signature de l'acte authentique et de les mettre à jour, le cas échéant.

Sinistres indemnisés au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique

Sinistres liés au phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que les biens objet des présentes n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation au titre d'une assurance garantissant une catastrophe naturelle liée au phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Autres sinistres

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que les biens objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation au titre d'une assurance garantissant une catastrophe naturelle ou technologique.

Si entre la signature des présentes et leur réitération par acte authentique, le VENDEUR était informé de tout sinistre de la nature de ceux visés ci-dessus survenu pendant la période où il a été propriétaire, il s'oblige à en informer par écrit l'ACQUEREUR en précisant la cause de ce sinistre.

Zone d'exposition au bruit (Aérodrome)

L'ACQUEREUR est informé que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme.

Assainissement

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes sont raccordés au réseau public de collecte des eaux usées et il s'engage à faire réaliser à ses propres frais et charges un diagnostic de l'installation avant la réitération des présentes par acte authentique et à transmettre à l'ACQUEREUR la copie du rapport dès réception.

Si cet état venait à révéler une ou plusieurs non-conformités de l'installation, il s'engage à faire effectuer, à sa charge exclusive et sur ses propres diligences, tous travaux nécessaires à la conformité de l'installation ou verser à l'ACQUEREUR le jour de ladite réitération une somme correspondant au montant d'un devis de mise en conformité, devis qu'il s'engage à produire à l'ACQUEREUR, ce dernier s'obligant à faire réaliser les travaux de mise en conformité dans un délai d'un an, à ses propres frais et charges.

Risques de retrait et gonflement des sols argileux

L'ACQUEREUR est informé que le bien vendu est situé dans une **zone d'exposition moyenne au risque** de retrait et gonflement des sols argileux qui, aux termes des dispositions de l'article R. 112-5 du Code de la construction et de l'habitation, correspond à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

Le bien étant situé dans une zone d'exposition moyenne au risque de retrait et gonflement des sols argileux, l'ACQUEREUR déclare avoir été informé des règles ci-après énoncées, s'il souhaite réaliser des travaux d'extension ou de construction nouvelle :

- si une étude géotechnique préalable a d'ores et déjà été établie pour le bien objet des présentes et qu'aucun remaniement du sol n'est intervenu depuis, l'ACQUEREUR n'est pas obligé de faire réaliser une nouvelle étude pour la réalisation de ces travaux,
- si une étude géotechnique préalable a été établie pour le bien objet des présentes et que le sol a subi un remaniement depuis lors, l'ACQUEREUR devra faire réaliser une nouvelle étude pour la réalisation de ces travaux. Cette étude devra être communiquée à toutes les entreprises qui pourront intervenir sur le chantier afin qu'elles puissent respecter les préconisations de construction contenue dans ladite étude. Si la superficie du projet est inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction est désolidarisée du bâtiment existant, une nouvelle étude n'est pas nécessaire,
- si aucune étude géotechnique préalable n'a été établie à ce jour, l'ACQUEREUR devra faire réaliser une étude géotechnique préalable qu'il devra communiquer à toutes les entreprises qui pourront intervenir sur le chantier afin qu'elles puissent respecter les préconisations de construction contenue dans ladite étude, sauf si la superficie du projet est inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction est désolidarisée du bâtiment existant.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu la copie de ce diagnostic avant la régularisation des présentes.

Cuve de stockage des produits pétroliers

Le VENDEUR déclare que les biens vendus ne contiennent aucune cuve de stockage de produits pétroliers enterrée ou aérienne.

Zones de cavités souterraines et marnières

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance les biens vendus ne sont pas compris dans une zone où sont situés des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. L'ACQUEREUR en prend acte et déclare avoir été informé des conséquences pouvant résulter de l'effondrement de cavités souterraines.

Entretien chaudière

Une attestation d'entretien de la chaudière comprenant, le cas échéant, le ramonage du conduit de fumée, datant de

moins d'un an sera fournie par le VENDEUR pour être annexée à l'acte de vente.

Cheminée - Poêle

Une attestation de ramonage de la cheminée ou du poêle sera fournie par le VENDEUR pour être annexée à l'acte de vente.

Information concernant l'environnement proche des biens

Préalablement à la signature des présentes, l'ACQUEREUR déclare s'être assuré par lui-même des activités de toute nature, professionnelles ou non, exercées dans l'environnement proche des biens susceptibles d'occasionner des nuisances sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Il reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

En conséquence, il renonce à exercer tout recours contre le VENDEUR à quelque titre que ce soit.

Nouveaux états, constats ou diagnostics

Si, entre la date des présentes et leur réitération par acte authentique, de nouvelles dispositions légales ou réglementaires imposaient au VENDEUR de fournir à l'ACQUEREUR d'autres états, constats ou diagnostics, le VENDEUR s'oblige à les fournir à ses frais au plus tard à la date de cette réitération.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare que si la vente ne porte pas sur sa résidence principale, elle entre dans le cadre du régime fiscal de la taxation sur les plus-values immobilières, qu'il en a été parfaitement informé. Il déclare faire son affaire personnelle du paiement d'une éventuelle taxe sur les plus-values immobilières.

Le VENDEUR déclare :

- être l'unique propriétaire des biens pour les avoir acquis de Mr et Mme HENRION Daniel aux termes d'un acte reçu par Maître DANTHEZ Brigitte , Notaire à VILLENEUVE LE ROI (94) , le 15 juin 1999 .
- qu'à sa connaissance, les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, des règles locales d'urbanisme ou de la loi, de celles résultant du cahier des charges ou du règlement du lotissement, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.
- que les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucun privilège immobilier spécial ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, le VENDEUR s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.
- n'avoir consenti aucun pacte de préférence au sens de l'article 1123 du Code civil au profit d'un tiers bénéficiaire portant sur les biens objet des présentes.
- que les biens objets des présentes sont situés dans un lotissement.

Le lotissement se trouve dans un secteur soumis à un plan local d'urbanisme ou à un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les Parties sont informées que lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, cessent de s'appliquer dans un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires d'urbanisme édictées par

l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations régissant les rapports entre les colotis qui pourraient être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, ne sont pas remis en cause.

Un **cahier des charges du lotissement** avait été reçu par Me Faubert Roger, notaire à Brie Comte Robert (77) le 06 septembre 1975

- que les biens objet des présentes ne sont pas inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires.
- que les biens objet des présentes sont équipés d'un ou plusieurs détecteurs de fumée munis du marquage CE et conformes à la norme européenne harmonisée NF EN 14604. .
- que les biens objet des présentes ne sont pas équipés d'un ou plusieurs WC de type broyeur.
- que les biens objets des présentes n'ont subi aucun sinistre en cours actuellement.

Etat d'occupation

Le VENDEUR déclare que les biens objets des présentes seront libres de toute location ou occupation le jour de l'entrée en jouissance. Les biens à vendre, y compris les annexes, seront totalement débarrassés de tout objet quelconque à l'exception, le cas échéant, des meubles compris dans la présente vente.

Le VENDEUR déclare qu'il occupe le bien objet des présentes.

Dans le cadre de la règlementation de la location d'un bien à usage d'habitation dans le cadre de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, l'ACQUEREUR déclare avoir été informé qu'à ce jour :

- le bien n'est pas situé dans une zone soumise à encadrement des loyers par arrêté préfectoral. Si un tel arrêté était pris, le montant du loyer pourrait s'en trouver affecté lors de la location du bien ou du renouvellement de bail.
- le bien n'est pas situé dans une zone soumise à permis de diviser. Si un tel arrêté était pris, l'ACQUEREUR devrait déposer auprès de l'autorité compétente une demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.
- le bien n'est pas situé ni dans une zone soumise à autorisation préalable de mise en location ni dans une zone soumise à déclaration préalable de mise en location. Si un tel arrêté était pris, l'ACQUEREUR devrait ou déposer auprès de l'autorité compétente une demande d'autorisation préalable de mise en location ou faire une déclaration auprès de l'autorité compétente dans les 15 jours suivant la conclusion du bail. Seules les mises en location sont concernées. Les reconductions, les renouvellements de contrats existants ou les conclusions d'avenants sont exclus.

En outre, le VENDEUR déclare:

- que les biens ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux,
- n'avoir délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, au titre des biens vendus,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité,
- que les biens ne font pas l'objet d'une convention conclue avec l'Anah.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La présente vente est consentie et acceptée aux charges ordinaires et de droit et, plus spécialement, aux conditions suivantes :

L'ACQUEREUR :

- prendra les biens objet des présentes dans leur état actuel, sans garantie du VENDEUR et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour leur mauvais état, vices de toute nature, apparents ou cachés, à l'exception de la mise en oeuvre de la garantie décennale prévue aux articles 1792 et suivants du Code civil et des

assurances associées, déficit dans la contenance indiquée, toute différence faisant son profit ou sa perte, étant rappelé que l'exonération de la garantie des vices cachés ne s'applique pas lorsque le VENDEUR est un professionnel de l'immobilier,

- supportera toutes les servitudes, passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus et profitera des servitudes actives, s'il en existe, au bénéfice de son fonds,
- acquittera, à compter de la réitération des présentes par acte authentique, l'ensemble des impôts, taxes et charges grevant les biens vendus, de sorte que le VENDEUR n'en soit jamais inquiété. La **taxe d'habitation**, si elle est exigible, incombera intégralement à l'occupant des biens au premier janvier de l'année civile au cours de laquelle interviendra la réitération,
- supportera tous les frais, droits et honoraires et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment ceux de l'acte authentique et, le cas échéant, de l'acte de prêt,
- fera son affaire personnelle, à compter de la même date de réitération, des polices d'assurance couvrant l'immeuble souscrites par le VENDEUR, soit qu'il en prenne la suite, soit qu'il en demande la résiliation, de telle façon que le VENDEUR ne puisse être recherché à ce sujet, ce dernier s'engageant à les maintenir jusqu'au transfert de propriété.

En ce qui concerne la **taxe foncière**, les Parties conviennent que le règlement du prorata de taxe foncière en fonction du temps de propriété de chacun sur l'année civile, interviendra le jour de la signature de l'acte authentique de vente, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours s'il a été émis à cette date, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année précédente, à titre forfaitaire et définitif.

Le VENDEUR s'engage :

- à maintenir les biens vendus en l'état jusqu'à la date de réitération des présentes par acte authentique et il s'interdit d'effectuer toute modification pouvant en diminuer la valeur,
- à ne pas gager ou hypothéquer les biens objet des présentes.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou la résiliation de tout contrat de distribution et de fourniture souscrit par le VENDEUR. Les Parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs. Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ces contrats de distribution et de fourniture.

Si entre la signature des présentes et leur réitération par acte authentique, un sinistre fortuit rendant les biens objet des présentes impropre à leur destination survenait, l'ACQUEREUR pourra renoncer à l'acquisition en informant le rédacteur des présentes de sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui en informera à son tour le VENDEUR. Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR décidait de poursuivre l'acquisition, le VENDEUR déclare vouloir lui céder tout droit ou action en indemnité afférent aux biens objet des présentes en application de l'article 1351-1 du Code civil.

En cas de décès du VENDEUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur. En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

L'ACQUEREUR pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance de l'événement, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de décès de l'ACQUEREUR, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente,
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.

En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué.

En cas de pluralité d'acquéreurs, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA VENTE

Prix - Acompte

La présente vente est consentie et acceptée moyennant **le prix de quatre cent soixante-cinq mille euros (465 000 €)**.

Cette vente est soumise aux droits d'enregistrement.

Le prix de la vente et les frais de réalisation seront intégralement payés comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique par virement à l'ordre du Notaire, rédacteur de l'acte.

Détail du coût		Détail du financement	
Biens immobiliers	465 000 €	Apport personnel	45 000 €
Biens mobiliers	€	Prêt classique	433 770 €
Frais d'acte de vente (environ)	37 200 €	Prêt relais	42 000 €
Frais d'acte de prêt (environ)	€	Autres prêts	€
Frais d'acte de prêt (hypothèque)	3 570 €		
Coût prévisionnel de construction/travaux *	15 000 €	Financement total	520 770 €
Coût total (environ)	520 770 €		

* Selon l'estimation fournie par l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, sous sa seule et entière responsabilité.

La somme de quinze mille euros (15 000 €), sera déposée à titre d'acompte entre les mains de l'AGENCE, choisie pour séquestre par les PARTIES, au plus tard **10 avril 2024**, par chèque bancaire ou virement, sur le compte spécial prévu par la loi du 2 janvier 1970 portant le n° 135 872 600 01 tenu par la banque **PALATINE**.

RELEVE D'IDENTITE BANCAIRE

Titulaire du compte : LA BRIARDE GERANCE

Domiciliation : BANQUE PALATINE

Identification internationale (IBAN) : FR76 4097 8000 8513 5872 6000 136

BIC (swift) : BSPFFRPP

Un reçu officiel sera remis à l'ACQUEREUR et un duplicata au VENDEUR.

Il s'imputera sur le prix, frais et honoraires convenus, y compris honoraires de l'AGENCE s'ils sont à la charge de l'acquéreur, sauf en cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention. A défaut de versement à la date fixée, le VENDEUR pourra considérer les présentes comme caduques en informant l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de quinze jours suivant la date d'échéance.

Le séquestre détiendra l'acompte versé pour le compte de qui il appartiendra. Il le conservera avec pour mission de le ventiler ou de le remettre selon les prévisions stipulées aux présentes.

En cas d'exercice par l'ACQUEREUR de sa faculté de rétractation, s'il en bénéficie, le séquestre lui restituera les fonds dans les délais légaux étant précisé qu'en présence d'une pluralité d'acquéreurs, la restitution se fera entre les mains de la seule partie versante.

En cas de non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, l'acompte sera immédiatement restitué à l'ACQUEREUR, à moins qu'existe une contestation sérieuse du VENDEUR fondée sur la faute, la négligence ou la mauvaise foi de l'ACQUEREUR. Dans ce cas, le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux Parties ou d'une décision de justice devenue définitive.

Rappel des dispositions de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'ACQUEREUR non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment

pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les PARTIES conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'ACQUEREUR s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'ACQUEREUR exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

Honoraires de l'AGENCE

Les PARTIES reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'AGENCE ORPI LA BRIARDE exploitée par la société SARL LA BRIARDE GERANCE , avec le concours de l'agence GIL HOTEL DE VILLE - SARL DADIMMO , que les PARTIES déclarent bénéficiaires du montant de la rémunération convenue, soit la somme de seize mille deux cent soixantequinze euros TTC (16 275 € € TTC),

- à concurrence de neuf mille sept cent soixante-cinq euros et centime TTC (9 765,00 € € TTC) pour l'AGENCE ORPI LA BRIARDE agissant aux termes du mandat écrit portant le numéro 3884 ,

- et de six mille cinq cent dix euros et centime TTC (6 510,00 € TTC) pour l'agence GIL HOTEL DE VILLE - SARL DADIMMO , agissant aux termes d'une délégation de mandat.

Ces honoraires seront dus par le VENDEUR et ils seront exigibles le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

Au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'ACQUEREUR ou le VENDEUR, après avoir été régulièrement mis en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, une indemnité d'un montant égal à la rémunération de l'AGENCE SERA DUE INTEGRALEMENT A CETTE DERNIERE PAR LA PARTIE DEFALLANTE, l'opération étant définitivement conclue. Enfin, en cas de préemption, les honoraires à la charge de l'ACQUEREUR seront dus par l'organisme préempteur.

Financement de l'acquisition

CONDITIONS DU FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare que le financement de son acquisition sera réalisé avec l'aide d'un ou plusieurs prêts pour un montant total de **quatre cent soixantequinze mille sept cent soixante-dix euros (475 770 €)**,

A concurrence de :

- **quatre cent trente-trois mille sept cent soixante-dix euros (433 770 €)** dans le cadre d'un prêt régi par les articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation, sur une durée maximum de 25 ans au taux maximum de 4.35 % (hors assurances).
- **quarante-deux mille euros (42 000 €)** dans le cadre d'un prêt - relais , sur une durée maximum de 2 ans au taux maximum de 4.50 % (hors assurances).

Et pour le surplus sans l'aide d'aucun prêt.

L'ACQUEREUR déclare :

- ne pas faire l'objet d'une procédure de surendettement, de redressement ou de liquidation judiciaire,
- ne pas être inscrit sur le Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP),

- qu'à sa connaissance, il n'existe aucun obstacle de principe à l'obtention du financement qu'il envisage de solliciter ou à la mise en place d'une assurance décès-incapacités.

En conséquence, la présente vente est conclue **SOUS LA CONDITION SUSPENSIVE DE L'OBTENTION DU OU DES PRETS dans les conditions ci-après arrêtées.**

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'engage à déposer, dans les plus brefs délais, des dossiers complets de demande de prêts répondant aux caractéristiques ci-avant définies auprès de tout organisme prêteur ayant son siège social en France et dans au moins deux établissement(s) financier(s) ou banque(s) et à en justifier au VENDEUR et au rédacteur des présentes dans un délai maximum de 15 jours jours à compter du dépôt de la demande.

Pour son information, il lui est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil, « LA CONDITION SUSPENSIVE EST REPUTEE ACCOMPLIE SI CELUI QUI Y AVAIT INTERET EN A EMPECHE L'ACCOMPLISSEMENT ».

Pour pouvoir bénéficier de la protection que lui accorde l'article L. 313-41 du Code de la consommation, l'ACQUEREUR devra notamment :

- pouvoir justifier avoir déposé ses demandes de prêt conformément à ce qui précède,
- s'être prêté aux examens médicaux qui lui auront été demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacités,
- avoir personnellement accepté de payer les surprimes d'assurance éventuelles,
- avoir communiqué tous les documents et justificatifs qui auront pu lui être demandés.

REALISATION DE LA CONDITION

Chaque prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par l'envoi par la banque à l'ACQUEREUR d'une offre écrite, ferme et sans réserve, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées dans le délai de réalisation des présentes et, le cas échéant, par l'obtention de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

La réception de cette ou de ces offres de prêt devra intervenir au plus tard 31 mai 2024 .

L'ACQUEREUR s'oblige à en informer sans délai l'AGENCE par tout moyen constituant un support durable, laquelle en informera à son tour le VENDEUR.

NON-OBTENTION DU FINANCEMENT

L'ACQUEREUR s'engage à notifier à l'AGENCE, qui en informera sans délai le VENDEUR, la non-obtention d'un prêt par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date, telle que la lettre recommandée électronique qualifiée) adressée au plus tard le dernier jour du délai de réception stipulé ci-dessus. Il devra, dans ce cas, **justifier des diligences accomplies par lui pour l'obtention du ou des prêts mentionné(s) ci-dessus par la production de deux refus de prêts émanant du ou des organismes sollicités** et en précisant, pour chacun d'eux, la date du dépôt de la demande de prêt, ainsi que le montant, la durée et le taux du prêt sollicité.

A défaut, **le VENDEUR pourra mettre en demeure l'ACQUEREUR de lui justifier sous huitaine la réalisation ou la défaillance de la condition**. La réponse de l'ACQUEREUR devra être adressée sous les mêmes formes et délai au domicile du VENDEUR indiqué en tête des présentes.

Passé ce délai de huit (8) jours, et en l'absence de réponse de l'ACQUEREUR, la condition suspensive sera censée défaillie et les présentes seront caduques de plein droit, sans autre formalité, le VENDEUR retrouvant son entière liberté.

Pour sa part, l'ACQUEREUR devra **justifier des diligences accomplies par lui pour l'obtention du ou des prêts mentionné(s) ci-dessus** en produisant les **refus de prêts émanant du ou des organismes sollicités** et en précisant, pour chacun d'eux, la date du dépôt de la demande de prêt, ainsi que le montant, la durée et le taux du prêt

sollicité.

PROROGATION DU DELAI DE REALISATION DE LA CONDITION

Au cas où les PARTIES décideraient de proroger la durée de validité de la présente condition, cette prorogation ne pourra se faire qu'à la demande expresse de l'ACQUEREUR formulée par écrit et après l'acceptation écrite du VENDEUR, et en tout état de cause, avant le terme de la condition stipulé plus haut.

RENONCIATION DE L'ACQUEREUR

Les PARTIES déclarent que la présente condition suspensive est stipulée dans l'intérêt du seul ACQUEREUR et que, en conséquence, ce dernier pourra y renoncer au cours du délai de sa réalisation stipulé ci-dessus :

- soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées et en notifiant l'offre et son acceptation à l'AGENCE, laquelle en informera le VENDEUR sans délai,
- soit en informant l'AGENCE par un écrit contenant impérativement la mention manuscrite imposée par l'article L. 313-42 du Code de la consommation que, contrairement à son intention initiale, il ne souhaite plus recourir à un emprunt pour financer l'acquisition. Cette notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date), devra être adressée dans le délai de réalisation de la condition suspensive, à l'Agence.

NON-REALISATION DE LA CONDITION

Si la présente condition suspensive n'est pas réalisée, les présentes seront, sans autre formalité, caduques de plein droit le VENDEUR et l'ACQUEREUR retrouvant leur entière liberté, et l'acompte versé par l'ACQUEREUR lui étant restitué sans délai.

Toutefois, si le défaut de réalisation de la condition suspensive est imputable exclusivement à l'ACQUEREUR en raison, notamment, de la faute, la négligence, la mauvaise foi, d'un abus de droit de ce dernier, le VENDEUR pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil et faire déclarer la condition réalisée et ce, sans préjudice de l'attribution de dommages-intérêts. Dans cette éventualité, l'ACQUEREUR devra également indemniser le mandataire du préjudice causé.

En tout état de cause, en cas de contestation relative à la restitution à l'ACQUEREUR de l'acompte qu'il a, le cas échéant, versé ou à son attribution au VENDEUR, le séquestre ne pourra se dessaisir des sommes qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux parties ou d'une décision de justice.

Affirmation de sincérité - Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu.

L'ACQUEREUR déclare, en outre, avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L561-1 à L574-4 du Code Monétaire et financier.

RÉALISATION DE LA VENTE

Conditions suspensives de droit commun

Les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'ACQUEREUR.

A défaut d'obtention d'un certificat d'urbanisme préalable, visé par l'ACQUEREUR et annexé aux présentes, **le certificat d'urbanisme** ne devra pas non plus révéler de charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'ACQUEREUR. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.

L'état hypothécaire ne devra révéler aucune inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances

dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourra être intégralement remboursé à l'aide du prix de vente. Dans le cas contraire, la réalisation de la présente vente sera soumise à la condition suspensive de l'accord du créancier de radier son inscription.

Non réalisation des conditions suspensives

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, chacune des PARTIES retrouvera alors son entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autre.

L'acompte versé sera immédiatement et intégralement restitué à l'ACQUEREUR.

Si le défaut de réalisation d'une des conditions suspensives a pour origine la faute, la négligence, la mauvaise foi ou un abus de droit de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra faire déclarer la condition réalisée, sans préjudice de l'attribution de dommages et intérêts. L'ACQUEREUR devra, par ailleurs, indemniser l'AGENCE du préjudice causé, à hauteur du montant des honoraires prévus aux présentes.

Information sur la décence du logement

L'ACQUEREUR est informé qu'en vertu de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur qui loue des locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, les caractéristiques d'un logement décent étant définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié.

Droit de préemption

Dans le cas où la vente est soumise à un droit de préemption, le VENDEUR charge le notaire d'effectuer la notification de ce droit aux bénéficiaires éventuels.

La présente vente ne sera définitive qu'après que le bénéficiaire aura expressément ou tacitement renoncé à son droit de préemption, ou ne pourra plus valablement l'exercer.

En cas d'exercice du droit de préemption, l'ACQUEREUR reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans aucune formalité l'acompte remis au séquestre, s'il en a été remis un.

Le préempteur sera subrogé dans tous ses droits et obligations de l'ACQUEREUR.

Réitération par acte authentique

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives qu'elles contiennent, les présentes lient les PARTIES définitivement.

Elles seront réitérées par acte authentique au plus tard le 30 juillet 2024 par Me Vanysacker Jean Marc , Notaire à BRIE COMTE ROBERT (77) , que les PARTIES choisissent à cet effet d'un commun accord.

Les PARTIES donnent tous les pouvoirs aux clercs ou employés de l'étude notariale pour effectuer les formalités préalables à la rédaction de cet acte et toutes les notifications ou déclarations d'aliéner exigées par la loi, notamment aux titulaires du droit de préemption, avec la faculté de signer les documents nécessaires.

La date ci-dessus mentionnée N'EST PAS EXTINCTIVE, mais CONSTITUTIVE DU POINT DE DEPART à partir duquel l'une des PARTIES pourra, si toutes les conditions suspensives sont réalisées, obliger l'autre à s'exécuter en lui adressant une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de s'être exécutée dans un délai de DIX JOURS suivant la date de première présentation de cette lettre, la partie non défaillante aura le choix entre :

- invoquer la résolution de plein droit des présentes sans qu'il soit besoin de la faire constater judiciairement. La partie défaillante lui versera, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale, la somme de quarante-six mille cinq cents euros (46 500 €),

- ou poursuivre en justice la réalisation de la vente, la partie défaillante supportant tous les frais de poursuites ou de justice, augmentés du montant de l'indemnité forfaitaire prévue à l'alinéa ci-dessus.
- Dans les deux cas, l'AGENCE aura droit à une indemnisation forfaitaire, à titre de clause pénale, d'un montant correspondant à ses honoraires prévu à l'article « Honoraires de l'AGENCE ».

Si les conditions suspensives ne sont pas toutes réalisées, les PARTIES reprendront chacune leur entière liberté. Si un acompte a été versé par l'ACQUEREUR, il lui sera alors restitué, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le séquestre à s'en dessaisir sans autre autorisation.

Les PARTIES pourront aussi, si elles l'entendent, conclure un avenant de prorogation des présentes.

Enfin, si par suite d'un accord amiable, les PARTIES convenaient de résilier purement et simplement le présent compromis, elles s'engagent solidairement à indemniser l'AGENCE du préjudice subi en lui versant une indemnité à hauteur des honoraires qu'elle aurait dû percevoir. Dans la relation entre les PARTIES, cette indemnité sera supportée par la partie aux présentes ayant la charge du paiement des honoraires, à défaut de meilleur accord.

Survenance d'une crise sanitaire

Les Parties reconnaissent avoir été informées des conséquences que pourrait avoir une crise sanitaire du type Covid-19 sur les délais d'exécution des présentes.

Si une telle crise venait à se produire durant le délai de réalisation des présentes et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à leur perfection, ces délais seront automatiquement prorogés d'un temps égal sans qu'aucun acte instrumentaire de prorogation ne soit nécessaire entre les Parties.

Transfert de propriété et jouissance des biens

L'ACQUEREUR aura la propriété des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective.

Survenance d'un sinistre pendant la validité du compromis

Si, pendant la validité des présentes, un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle venait à rendre l'immeuble inutilisable et impropre à sa destination, l'ACQUEREUR aura la faculté, soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui, soit de maintenir l'acquisition du bien et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation du montant de ces indemnités, l'ACQUEREUR étant, à la demande du VENDEUR, purement et simplement subrogé dans tous ses droits du ou des assureurs.

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes sont régulièrement assurés et qu'aucun contentieux en cours ne l'oppose à la ou aux compagnies qui les assurent.

Obligation de garde du VENDEUR

Entre la date des présentes et la date du transfert effectif de propriété et de jouissance à l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'oblige à entretenir les biens, à les maintenir dans leur état actuel et à s'abstenir de procéder à toute transformation sans l'accord écrit de l'ACQUÉREUR. Si un équipement de l'immeuble devait être remplacé, le VENDEUR est averti qu'il devra le remplacer à l'identique ou par son plus proche équivalent.

Le VENDEUR s'engage, notamment, à laisser dans les biens présents à la date de signature des présentes tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent et sans que cette liste soit limitative :

- les éléments scellés : cheminées, poêles, plaques de cheminées, miroirs, supports de tringles à rideau, trumeaux, dessus de radiateurs, glaces,
- les revêtements des sols et des murs,

- les poignées de porte et de fenêtres présentes lors de la visite,
- les portes, planches et équipements de rangement des placards,
- les végétaux plantés en pleine terre,
- les équipements sanitaires,
- les équipements de chauffage : chaudière, radiateurs, inserts, etc.,
- les équipements de conditionnement d'air, de climatisation, etc.,
- les équipements électriques et les câblages,
- les volets, persiennes, stores et leurs motorisations.

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à, sans que cette liste soit limitative :

- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements des biens vendus,
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules,
- entretenir les biens vendus et leurs abords,
- maintenir, s'il en existe une, la piscine en bon état d'entretien,
- mettre hors-gel les installations en saison froide,
- réparer les dégâts survenus.

En outre, le VENDEUR s'engage à entretenir et nettoyer le terrain s'il y a lieu et ne laisser aucun encombrements sur le terrain ou dans les dépendances le jour de la signature de l'acte authentique.

Le VENDEUR s'engage à laisser l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération des présentes pour s'assurer du respect des engagements qui précèdent.

Mise en état des biens

Le VENDEUR s'engage, pour le jour de la réitération des présentes par acte authentique, à nettoyer les sols, murs, portes, vitrages et fenêtres, équipements sanitaires et de cuisine, à évacuer les déchets, à vider les biens et ses éventuelles annexes de tout objet.

S'il en existe, il s'engage à entretenir les extérieurs : tonte de la pelouse, taille des haies, entretien des espaces fleuris et de jardinage, désherbage des allées et terrasses, évacuation des déchets verts, etc.

A défaut, les coûts de nettoyage intérieur, extérieur, évacuation d'objet(s), entretien de jardin, pourraient être mis à sa charge.

Notifications électroniques

Les PARTIES acceptent expressément que les notifications que pourra leur adresser l'Agence en exécution des présentes soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception électronique aux adresses mail indiquées ci-dessous et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elles reconnaissent avoir été informées que ces lettres recommandées électroniques seront envoyées par l'intermédiaire d'un tiers de confiance agréé bénéficiant d'une décision de qualification délivrée par l'Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information (ANSSI) valable depuis le 1er janvier 2019 et respectant les règles fixées par le Règlement européen (UE) n°910/2014 eIDAS, et qu'il existe une possibilité qu'elles soient classées par leur messagerie dans un dossier de courriers indésirables et qu'elles devront donc vérifier le contenu de ce dossier sur leur messagerie.

Nom du titulaire	Adresse mail
Bernard Jean FAGET	valloireroche@gmail.com
Véronique FLAMENT épouse FAGET	vfaget77@gmail.com
Guillaume Bernard BOUDOUX	bouboux77@hotmail.com
Justine Chantal Edmonde Reine CODRON	justine-codron@hotmail.fr

Chacune des PARTIES :

- reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants,
- s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail,
- accepte que toute action effectuée au travers de son compte e-mail soit réputée effectuée par elle et relève de sa responsabilité exclusive pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications.

Droit de rétractation

L'ACQUEREUR dispose d'un droit de rétractation en application des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation reproduit ci-après.

" Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeuble à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'ACQUEREUR non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'ACQUEREUR non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation."

En cas d'exercice de son droit de rétractation, l'ACQUEREUR devra notifier sa décision à l'Agence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date, tel que l'exploit de commissaire de justice ou la lettre recommandée électronique qualifiée, dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification. Il est rappelé qu'en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, un délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

En cas de rétractation, le séquestre devra restituer à l'ACQUEREUR les fonds versés dans un délai de 21 jours qui court à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Il est expressément convenu :

- **qu'en cas de pluralité d'ACQUEREURS**, chacun d'entre eux est engagé solidairement et que la rétractation de l'un seul d'entre eux vaudra pour tous les autres,
- qu'en cas de substitution, l'ACQUEREUR initial et le bénéficiaire de la substitution, s'il est non professionnel, bénéficieront chacun du délai de rétractation, mais que l'exercice par le bénéficiaire de la substitution de son droit de se rétracter laissera les présentes subsister dans toutes leurs dispositions et que, en conséquence, l'ACQUEREUR initial qui n'aura pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

- qu'en présence d'une pluralité d'ACQUEREURS, ils se donnent mutuellement procuration pour signer l'avis de réception de la lettre recommandée leur notifiant le présent acte en application de l'article L. 271-1 précité.

L'ACQUEREUR a donné son accord pour que la notification de l'acte prévue à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation soit faite par lettre recommandée électronique à l'adresse ou aux adresses mail qu'il a indiquées.

Il reconnaît avoir été informé que **le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation commencera à courir le lendemain du jour de l'envoi par le tiers de confiance à son adresse électronique de ce courriel**.

Il s'engage, si cela lui est demandé, à justifier de son identité auprès du tiers de confiance pour la réception des communications par lettre recommandée électronique.

En cas de pluralités d'acquéreurs, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site internet bloctel.gouv.fr ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

L'Agence et le réseau d'agences auquel elle appartient sont responsables des traitements des données à caractère personnel collectées à l'occasion des présentes.

Les principales finalités de ces traitements sont la gestion, le traitement et le suivi des demandes concernant l'Agence et le réseau, la gestion des fichiers clients-prospects et la réalisation d'opérations de prospection commerciale liées au présent contrat, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et, plus généralement, les finalités décrites dans la Politique générale de protection des données consultable sur le site du réseau ou, sur simple demande, auprès de l'Agence.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées aux services et personnels habilités des responsables du réseau, de ses agences, ainsi qu'à leurs partenaires et prestataires, contractuels et commerciaux.

Ces traitements se fondent soit sur le présent contrat, soit sur le respect d'obligations légales, soit sur la poursuite d'intérêts légitimes, à savoir la gestion et le suivi de relations commerciales et l'organisation d'opérations de marketing, de prospection et de communication. A défaut de correspondre à l'une de ces trois bases légales, le traitement de vos données à caractère personnel sera fondé sur votre consentement, notamment dans le cas de la transmission de vos données à nos partenaires commerciaux ou de votre inscription à notre newsletter.

Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises, dans les limites de leurs attributions respectives, aux groupes de destinataires tels que notamment :

- les prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- les notaires ;
- les établissements financiers concernés ;
- les services compétents de l'administration ;
- les commissaires de justice et avocats en cas de procédure.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel la concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer ou de s'opposer à leur exploitation en adressant un courriel en ce sens à labriarde@orpi.com ou un courrier postal à l'adresse suivante : 4 rue Gambetta 77170 BRIE COMTE ROBERT . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la **Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr)**.

ANNEXES

Sont annexés aux présentes :

- le diagnostic amiante
- le diagnostic d'installation intérieure de gaz
- le diagnostic d'installation intérieure d'électricité
- l'état des risques et pollutions
- le diagnostic de performance énergétique
- le plan cadastral

DATE ET SIGNATURES

Fait à Brie Comte Robert (77) et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifiée conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

**Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigis, 14000 CAEN
Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio
Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1**



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr

Signatures électroniques du document

Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI

10, avenue Anita Conti
35400 SAINT-MALO
www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :

YOUSIGN SAS
SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0
8 Allées Henri Pigis
14000 CAEN

Service : Signature

Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP

Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

**Attestation de qualification et
de conformité N° :** 11125

Révision : 1

Identifiant du contrat : 660668f91060f3e4b2055bf7

Nombre total de pages signées : 24

Nombre d'annexes signées : 0

Clé de hachage : fba60323a47c8bda34e6e9ee73e61f1c



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr